

2025 年山东省政府专项债券（九十一期）
聊城市聊城市本级齐南、齐北、后海子棚改项目
收益与融资平衡专项评价报告

2025 年 11 月

我们接受委托,对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料,由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础,编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

(一)国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;

(二)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三)预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行,项目能够如期完工并交付使用;

(四)预测期内预测的各项收入能够顺利执行,收入均在正常范围内变动;

(五)项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础;

(六)预测期内不会受到重大或有负债不利影响;

(七)无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影

响。

三、项目基本情况

(一) 项目情况简介

1、项目名称

齐南、齐北、后海子棚改项目

2、立项单位

聊城厚德开发建设有限公司，注册资本 10000 万元人民币，成立日期：2017 年 3 月 17 日，统一社会信用代码：91371500MA3DBQK7XH，法定代表人为刘龙行。

3、项目规划审批

(1) 山东省建设项目备案证明（项目代码：2020-371593-47-03-123413,日期 2020 年 10 月 31 日）

(2) 《关于聊城厚德开发建设有限公司齐南、齐北、后海子棚改项目节能报告的审查意见》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，2022 年 8 月 11 日）

(3) 《关于聊城市东昌府区 2022 年第 23 批次建设用地的批复》（山东省人民政府，2022 年 9 月 26 日）

(4) 《关于聊城厚德开发建设有限公司齐南、齐北、后海子棚改项目环评手续的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，2022 年 9 月 30 日）

(5) 《关于对聊城厚德开发建设有限公司齐南、齐北、

后海子棚改项目节能审查事项的说明》（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，2023 年 1 月 6 日）

（6）中华人民共和国不动产权证书（鲁 2023 聊城市不动产权第 0016884 号，登记机构：聊城市自然资源和规划局，日期：2023 年 7 月 12 日）

（7）建设用地规划许可证：地字第 371500202330003 号（聊城市行政审批服务局，日期：2023 年 8 月 11 日）

（8）建设工程规划许可证：建字第 371500202330012 号（聊城市行政审批服务局，日期：2023 年 8 月 18 日）

（9）建筑工程施工许可证：编号 371584202309150201（聊城江北水城旅游度假区行政审批服务局，日期：2023 年 9 月 15 日）

（10）不动产权证书：鲁（2025）聊城市不动产权第 0007071 号（聊城市自然资源和规划局，日期：2025 年 3 月 19 日）

4、项目规模与主要建设内容

项目拟建于度假区郭屯街以南，弘山路以北，双齐路以西，云山路以东。总投资约 181000 万元，安置区规划占地面积 113556 m²（170.34 亩），其中住宅用地 92829 m²（139.24 亩），总建筑面积约 354869 m²，规划建设 26F 高层住宅 8 栋、18F 高层住宅 13 栋、15F 高层住宅 2 栋，以及社区文化活动中心

12177 m²（18.27 亩）、幼儿园 8550 m²（12.83 亩）等配套公建设施。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2021 年 10 月至 2026 年 6 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

项目资金筹措包括项目单位自筹、发行专项债券及银行融资等方式。其中，项目单位自有资金 113,800.00 万元，已发行专项债券 38,800.00 万元，本次拟发行专项债券 1,600.00 万元，后续拟发行专项债券 26,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	181,000.00	100%	
一、资本金	113,800.00	62.87%	
（一）自有资金	113,800.00	62.87%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	67,200.00	37.13%	
（一）已发行专项债券	38,800.00	21.44%	
（二）本次拟发行专项债券	1,600.00	0.88%	
（三）后续拟发行专项债券	26,800.00	14.81%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

(一) 项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料,该项目预期产生的现金流入主要来源于土地出让现金流入。

(1) GDP 增速预测

根据聊城市统计局《2022 年聊城市国民经济和社会发展统计公报》聊城 2018 年-2022 年 GDP 年均增速为 6%,考虑到近几年疫情影响,计算土地价格的增速,按聊城市 2018 年-2020 年 GDP 年均增速进行测算,保守估计,确定债券存续期内 GDP 目标增长率为 4%。

(2) 土地单价预测

本次测算腾空土地主要为住宅商服用地,经查询聊城市公共资源交易网、中国土地市场网有关的土地出让信息,参考棚改周边土地出让价格,以地理位置及出让时间为标准,选取了 4 宗,作为本次地价参考,详细情况如下:

文号	地块	占地面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
聊自然资规公示字[2019]1208	2019-101	49.34	29868	605.35
聊自然资规公示字[2019]1208	2019-103	97.42	57323	588.41
聊自然资规公示字[2020]0705	2020-77	189.9	86429	455.13
聊自然资规公示字[2022]0204	2021-121	62.94	31532	500.99

合计（均价）		399.60	205152.00	513.39
--------	--	--------	-----------	--------

根据上表所示，2019-2022 年度项目周边住宅商服地块土地平均地价为 513.39 万元/亩，根据聊城 GDP 增长速度预测债券存续期内的土地出让价格。详见下表：

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地出让价格(万元/亩)	513.19	533.72	555.07	577.27	600.36	624.37	649.34	675.31
GDP 增速 (%)	4	4	4	4	4	4	4	4

（3）土地出让现金流入

根据聊城市自然资源和规划局江北水城旅游度假区分局出具的《关于济南、齐北、后海子棚改项目土地出让情况说明》，济南、齐北、后海子安置区占地面积 170.34 亩，该片区棚改项目范围内未出让住宅地块 6 宗（包含安置区），面积共计 375.22 亩。暂定 2026 年出售腾空土地 100 亩，单价 600.36 万元/亩，现金流入 60,036.00 万元，2027 年出售腾空土地 105 亩，单价 624.37 万元/亩，现金流入 65,558.85 万元，合计现金流入 125,594.85 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括政策性资金。

1、政策性资金

根据 2020 年 12 月 15 日住房和城乡建设部《城镇老旧小区

区改造可复制政策机制清单（第一批）》，山东省所有住宅用地、商服用地的土地出让收入，提取 1.5% 作为老旧小区改造专项资金。2026 年和 2027 年共需提取 1,883.92 万元。

（三）应付本息情况

1、专项债券

本项目 2021 年 8 月已发行专项债券 6,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.06%；2021 年 10 月已发行专项债券 7,200.00 万元，期限 7 年，利率 3.19%；2023 年 5 月已发行专项债券 2,000.00 万元，期限 7 年，利率 2.78%；2023 年 8 月已发行专项债券 1,500.00 万元，期限 7 年，利率 2.68%；2024 年 2 月已发行专项债券 2,600.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；从 2024 年 2 月已发行的“顾庄棚改项目”专项债券中调入 1,700.00 万元，期限 7 年，利率 2.52%；从 2024 年 10 月已发行的“李海务养老服务中心项目”专项债券中调入 2,000.00 万元，期限 30 年，利率 2.40%；2025 年 3 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.75%；2025 年 6 月已发行专项债券 7,000.00 万元，期限 7 年，利率 1.68%；2025 年 7 月已发行专项债券 600.00 万元，期限 7 年，利率 1.73%；2025 年 8 月已发行专项债券 4,400.00 万元，期限 7 年，利率 1.96%；2025 年 10 月已发行专项债券 600.00 万元，期限 7 年，利率 1.90%。本次

拟发行专项债券 1,600.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%；后续拟发行专项债券 26,800.00 万元，假设债券期限为 7 年，利率为 3.50%。7 年期债券每年支付一次利息，30 年期债券每半年支付一次利息，到期一次性偿还本金并支付最后一期利息。专项债券还本付息情况如下。

债券存续期	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2021 年		6200		6200	3.06%	0	0
	6200	7200		13400	3.19%		
2022 年	13400			13400		419.4	419.4
2023 年	13400	2000		15400	2.78%	419.4	419.4
	15400	1500		16900	2.68%		
2024 年	16900	2600		19500	2.52%	515.2	515.2
	19500	1700		21200	2.52%		
	21200	2000		23200	2.40%		
2025 年	23200	3000		26200	1.75%	671.56	671.56
	26200	7000		33200	1.68%		
	33200	600		33800	1.73%		
	33800	4400		38200	1.96%		
	38200	600		38800	1.90%		
	38800	1600		40400	3.50%		

	40400	26800		67200	3.50%		
2026 年	67200			67200		1943.68	1943.68
2027 年	67200			67200		1943.68	1943.68
2028 年	67200		13400	53800		1943.68	15343.68
2029 年	53800			53800		1524.28	1524.28
2030 年	53800		3500	50300		1524.28	5024.28
2031 年	50300		4300	46000		1428.48	5728.48
2032 年	46000		44000	2000		1320.12	45320.12
2033 年	2000			2000		48	48
2034 年	2000			2000		48	48
2035 年	2000			2000		48	48
2036 年	2000			2000		48	48
2037 年	2000			2000		48	48
2038 年	2000			2000		48	48
2039 年	2000			2000		48	48
2040 年	2000			2000		48	48
2041 年	2000			2000		48	48
2042 年	2000			2000		48	48
2043 年	2000			2000		48	48
2044 年	2000			2000		48	48
2045 年	2000			2000		48	48
2046 年	2000			2000		48	48

2047 年	2000			2000		48	48
2048 年	2000			2000		48	48
2049 年	2000			2000		48	48
2050 年	2000			2000		48	48
2051 年	2000			2000		48	48
2052 年	2000			2000		48	48
2053 年	2000			2000		48	48
2054 年	2000		2000	0		48	2048
合计		67200	67200	-		14709.76	81909.76

表 2 本项目专项债券还本付息情况（单位：万元）

（四）项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金	—								
经营活动现金流入	A	125594.85	0	0	0	0	0	60036	65558.85
经营活动支出	B	1883.92	0	0	0	0	0	900.54	983.38
支付的各项税费	C								
经营活动现金净流量	D=A-B-C	123710.93	0	0	0	0	0	59135.46	64575.47
二、投资活动产生的现金	—								
建设成本支出	E	177997.8	6028	15506.1	33080.6	10784.8	43350	69248.3	
流动资金支出	F								
投资活动现金净流量	G=E-F	-177997.8	-6028	-15506.1	-33080.6	-10784.8	-43350	-69248.3	
三、融资活动产生的现金	—								
资本金 (自有资金)	H	113800	6028	2525.5	30000	5000	30000	40246.5	
专项债券	I	67200	13400	0	3500	6300	44000		
银行借款	J								
偿还债券本金	K	67200							
偿还银行借款本金	L								
支付债券利息	M	14709.76	0	419.4	419.4	515.2	671.56	1943.68	1943.68
支付银行借款利息	N								
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	99090.24	19428	2106.1	33080.6	10784.8	73328.44	38302.82	-1943.68
四、期初现金	P	0	0	13400	0	0	0	29978.44	58168.42
期内现金变动	Q=D+G+O	44803.37	13400	-13400	0	0	29978.44	28189.98	62631.79
五、期末现金	R=P+Q	44803.37	13400	0	0	0	29978.44	58168.42	120800.21

项目/年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	0	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金	13400		3500	4300	44000			
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1943.68	1524.28	1524.28	1428.48	1320.12	48	48	48
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-15343.68	-1524.28	-5024.28	-5728.48	-45320.12	-48	-48	-48
四、期初现金	120800.21	105456.53	103932.25	98907.97	93179.49	47859.37	47811.37	47763.37
期内现金变动	-15343.68	-1524.28	-5024.28	-5728.48	-45320.12	-48	-48	-48
五、期末现金	105456.53	103932.25	98907.97	93179.49	47859.37	47811.37	47763.37	47715.37

项目/年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	0	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	48	48	48	48	48	48	48	48
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
四、期初现金	47715.37	47667.37	47619.37	47571.37	47523.37	47475.37	47427.37	47379.37
期内现金变动	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
五、期末现金	47667.37	47619.37	47571.37	47523.37	47475.37	47427.37	47379.37	47331.37

项目/年度	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	0	0	0	0	0	0	0	0
经营活动支出	0	0	0	0	0	0	0	0
支付的各项税费								
经营活动现金净流量	0	0	0	0	0	0	0	0
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出								
流动资金支出								
投资活动现金净流量								
三、融资活动产生的现金								
资本金（自有资金）								
专项债券								
银行借款								
偿还债券本金								
偿还银行借款本金								
支付债券利息	48	48	48	48	48	48	48	48
支付银行借款利息								
融资活动现金净流量	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
四、期初现金	47331.37	47283.37	47235.37	47187.37	47139.37	47091.37	47043.37	46995.37
期内现金变动	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48	-48
五、期末现金	47283.37	47235.37	47187.37	47139.37	47091.37	47043.37	46995.37	46947.37

项目/年度	2052 年	2053 年	2054 年
一、经营活动产生的现金			
经营活动现金流入	0	0	0
经营活动支出	0	0	0
支付的各项税费			
经营活动现金净流量	0	0	0
二、投资活动产生的现金			
建设成本支出			
流动资金支出			
投资活动现金净流量			
三、融资活动产生的现金			
资本金（自有资金）			
专项债券			
银行借款			
偿还债券本金			2000
偿还银行借款本金			
支付债券利息	48	48	48
支付银行借款利息			
融资活动现金净流量	-48	-48	-2048
四、期初现金	46947.37	46899.37	46851.37
期内现金变动	-48	-48	-2048
五、期末现金	46899.37	46851.37	44803.37

（五）本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表（单位：万元）

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次发行债券	1,600.00	392.00	1,992.00	123,710.93
已发行债券	38,800.00	7,751.76	46,551.76	
后续拟发行债券	26,800.00	6,566.00	33,366.00	
银行贷款	0.00	0.00	0.00	
融资合计	67,200.00	14,709.76	81,909.76	
覆盖倍数	1.51			

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 123,710.93 万元，融资本息合计 81,909.76 万元，项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.51。

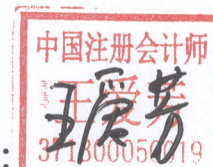
五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，并根据上述对项目的分析评价，本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

聊城正原有限责任公司会计师事务所



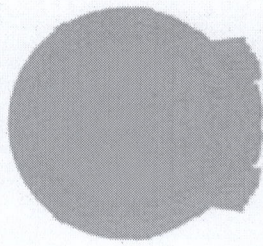
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 11 月 17 日



会计师事务所

执业证书



名称：聊城中元有限责任会计师事务所

首席合伙人：李子峰

主任会计师：李子峰

经营场所：聊城柳园南路西金紫荆大厦

组织形式：有限责任

执业证书编号：37130005

批准执业文号：鲁财会协字[1999]268号

批准执业日期：1999年12月30日

再复印无效

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

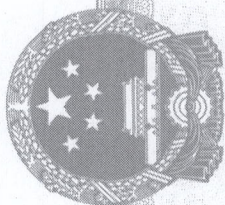


发证机关：山东省财政厅

1999年12月30日

中华人民共和国财政部制





照 执 业 证

副本) 11

统一社会信用代码

91371500742409040E



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2000年01月26日

所 住 聊城柳园南路西金紫荆商厦



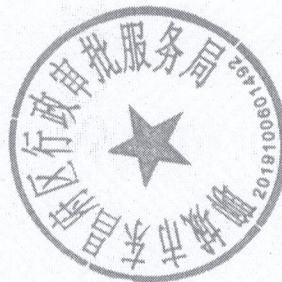
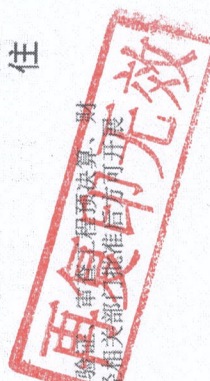
聊城正康有限责任会计师事务所

型 有 限 公 司 自 然 投 资 控 股

卷之六

經 緯 圖 記

会计查帐、验证、会计咨询、企业资本验证、审计、工程预决算、财会人员培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

2025年08月29日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gxi.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制